

摂津市議会

# 駅前等再開発特別委員会記録

令和6年11月26日

摂津市議会

# 目 次

## 駅前等再開発特別委員会

11月26日

会議日時、場所、出席委員、説明のため出席した者、出席した議会事務局職員、 審査案件-----	1
開会の宣告-----	2
市長挨拶	
委員会記録署名委員の指名-----	2
認定第1号所管分の審査-----	2
補足説明（建設部長）	
質疑（野口博委員、塚本崇委員、西谷知美委員、水谷毅委員）	
採決-----	27
閉会の宣告-----	27

## 駅前等再開発特別委員会記録

### 1. 会議日時

令和6年11月26日(火) 午前9時59分 開会  
午後0時 4分 閉会

### 1. 場所

第二委員会室

### 1. 出席委員

委員長 松本 暁彦 副委員長 水谷 毅 委員 野口 博  
委員 西谷 知美 委員 塚本 崇

### 1. 欠席委員

なし

### 1. 説明のため出席した者

市長 嶋野浩一郎 副市長 山本 和憲  
建設部長・道路交通課長事務取扱 永田 享 同部次長 松倉 昌明  
都市計画課長 藤井 芳明 連続立体交差推進課長 西 勝也  
連続立体交差推進課参事 松本 公一

### 1. 出席した議会事務局職員

事務局次長 森口 雅志 同局主査 松木 愛

### 1. 審査案件

認定第1号 令和5年度摂津市一般会計歳入歳出決算認定の件所管分

(午前9時59分 開会)

○松本暁彦委員長 ただいまから、駅前等再開発特別委員会を開会します。

理事者から挨拶を受けます。

嶋野市長。

○嶋野市長 おはようございます。

冒頭に松本委員長、水谷副委員長におかれましては、このたびは御就任おめでとうございます。

また、これまでは議長団としていろいろとお支えいただきましてありがとうございます。引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

また、委員の皆様方におかれましては、大変にお忙しい中、駅前等再開発特別委員会をお持ちいただきまして誠にありがとうございます。

本日は、令和5年度摂津市一般会計歳入歳出決算認定の件所管分の御審議を賜ります。何とぞ慎重審査の上、御認定いただきますようよろしくお願い申し上げます。

私はこの場を一旦退席いたしますけれども、在庁しておりますのでよろしくお願いいたします。

○松本暁彦委員長 挨拶が終わりました。

本日の委員会記録署名委員は、水谷委員を指名します。

暫時休憩します。

(午前10時 休憩)

(午前10時1分 再開)

○松本暁彦委員長 それでは、再開いたします。

認定第1号所管分の審査を行います。

補足説明を求めます。

永田建設部長。

○永田建設部長 認定第1号、令和5年度摂津市一般会計歳入歳出決算のうち、建設

部が所管しております事項につきまして、目を追って主なものについて補足説明させていただきます。

まず、歳入でございます。

決算書の44ページ、款15国庫支出金、項2国庫補助金、目5土木費国庫補助金のうち、千里丘駅西地区再開発及び千里丘駅周辺地区整備に係る社会資本整備総合交付金でございます。

54ページ、款16府支出金、項3委託金、目2土木費委託金のうち、連続立体交差事業調査委託金及び56ページ、千里丘駅西地区再開発事業に係る電線共同溝委託金でございます。

64ページ、款20諸収入、項4雑入、目2雑入のうち、千里丘駅西地区再開発事業に係る府営住宅使用料でございます。

続きまして、歳出でございます。

176ページ、款7土木費、項4都市計画費、目2街路事業費のうち、阪急京都線連続立体交差事業に係る権利購入費や連続立体交差事業負担金、物件移転等補償費などでございます。

180ページ、目5再開発事業費は、千里丘駅西地区再開発事業に係る調査計画等委託料や再開発関連工事移転補償費などでございます。

以上、建設部の所管いたします決算内容の補足説明とさせていただきます。

○松本暁彦委員長 説明が終わり、質疑に入ります。

野口委員。

○野口博委員 おはようございます。

最初に阪急京都線連続立体交差事業についてです。

決算概要、124ページ、125ページです。千里丘駅西地区再開発事業は126ページにそれぞれ予算が計上されていま

すので、順番に質疑させていただきたいと思います。

連続立体交差の問題です。

まず、令和5年度と及び現時点の状況を含めて取組状況について、少し概略の説明をお願いします。

その中で、用地買収について、令和5年度中に大体80%程度は買収見込みだと答弁がありました。その辺がどうなのかと、摂津市駅東口があった東側と合わせて全体の用地買収の到達率を含めて東西それぞれお答えをいただきたいと思います。

2番目は当面の工事計画です。

阪急京都線連続立体交差事業ニュースとして第5号が発行されています。そこで、阪急摂津市駅前のロータリー、仮設広場についていろいろステップに応じて説明があります。

第5号に示されている駅前ロータリーの整備が大体どのくらいまでかかるのか。併せて、令和7年度も含めて仮線の工事との関係も含めてどのくらい動いていくのかお示しいただきたいと思います。

3番目は、事業延長2.1キロメートルで整備が進んできておりますが、地元からいろいろと相談いただきます。

そこで、香露園地区において用地買収が計画全体に対してどのくらいまでいっているのか。また、千里丘東2丁目、千里丘東1丁目は西側なので、仮線は後から来るわけです。それもどのくらい進んでいるのか分かりやすく説明いただきたい。

4番目は工事費の問題です。

現時点では437億円になってます。その中で改めて摂津市の負担、大阪府の負担、国の負担、阪急電鉄の負担についてどのくらいになっているのか。また、工事については増えておりますので、その辺の増額に

なった要因についても改めてお聞かせいただきたい。

5番目、多くの地権者がいらっしゃいます。人の権利を扱いますので、市の職員も大変しんどい思いもされたと思います。その点は敬意を表したいと思います。いろいろな形で寄り添った対応が行われてきたと思いますけども、特徴的な中身について紹介いただければと思います。

次、千里丘駅西口にいきます。

6番目、執行率が70.3%、約7割あります。改めて令和5年度及び現時点の取組状況もお示しいただきたい。

都市計画決定が4年前の2月25日に行われました。権利変換計画の認可が2年前の12月15日に行われて、その後、事業計画決定しながら今日まで至っております。いろいろな形で目に見える工事が今、展開されています。まずは、取組状況について分かりやすくお示しいただければと思います。

7番目は、資金計画であります。

先般の大阪府の確認で現時点の事業費は総額294億円、市の負担分は53億円という数字が報告されています。当初に比べて大変な増額になってはいますが、その辺の増額の要因についてお考えや受け止め方を示していただきたいと思います。

8番目ですが千里丘駅西地区再開発工事についてです。

第2街区の建物が建設されて目に見える形になっております。大和ハウス工業株式会社を中心としたいわゆる共同企業体が受け持つ範囲と摂津市が受け持つ範囲について分かりやすく説明をいただきたいと思います。

9番目は、いわゆる特定建築者の範囲の中で、36階建ての店舗部分だとかマンシ

ョン部分についても権利者の方が8戸権利変換で入居予定であります。その他335戸から差し引いた分について、保留床として販売をしていくということもありますし、店舗7,000平方メートル余りについても、第2街区もプラスアルファあります。店舗展開についても販売権を持っておりますが、その辺の内容についても説明いただければと思います。

10番目は、建物の地震機能です。

南千里丘地域に35階建てのタワーマンションもあります。昨今の地震災害の下で、全国でタワーマンション、いわゆる高層住宅が建てられておりますが、千里丘駅西口の36階建てのマンションでは、地震が発生した場合にどういう形で機能するのかを分かりやすく説明いただきたいです。また、第1街区は基礎工事が行われておりますが、基礎のくいが何メートルなのかも含めて、第1街区の工事状況も説明いただければと思います。

11番目は、店舗展開の問題です。

過去いろいろな形でこの開発によって7,000平方メートルプラス第2街区の業務中心の店舗があります。これだけの店舗面積に新しいお店が出てくると、地元周辺商店への影響がどうなのかという問題があります。きちんと周辺商店との間でどういう店舗展開をするのかについて、買回り品、最寄り品を含めていろいろな形があるかと思えます。そういう意味では駅前再開発を行って周辺商店が店を閉じることのないようにきちんと事前の協議もしながら進めていただきたい。周辺の商業施設の調整会議がどうなっているのかも教えていただきたいと思えます。

12番目は、従前の権利者の現状について教えていただきたいと思えます。

2年前に権利変換計画が行われて、再開発ビルに入る方、出ていく方などが明確になり今日に至っております。以前からいろんな状況に補償もしながら、国のいわゆる再開発法に基づいていろいろ制限がありますけども、極力、地元自治体として頑張ってお対応してほしいと申し上げてきました。

当初、年明け決定時点では土地所有者31名、借地権者15名で、地権者と言われる人が46名でありました。プラス約60名の借家経営者がおまして、100名を超える権利者がおります。従前の権利者の現状がどうなっているのか、分かっている範囲で教えていただきたいと思えます。

13番目は、公共施設の問題であります。

市として第1街区、第2街区も含めて、お金を出して公共施設床として確保することはなしという結論に至っていると思えます。以前、南千里丘の開発のときに事業主の好意で保健センターやコミュニティプラザについて寄附いただいたことも経過上あります。再開発事業では一般的ですが、特定建築者は2割から3割の利益を得ると言われております。南千里丘における再開発事業の経験も含めていろいろな形があろうかと思えますが、単純に市が全額を持っているような交渉の仕方もあろうかと思えます。それも含めてこの公共施設はやっぱり何らかの形で確保すべきだと思えますので、経過についても教えていただきたいと思えます。

14番目。それと身近な問題で、今、工事をやっていますマルヤスの反対側付近に歩道が広がっておりますが、勾配がある関係で最近よく車椅子の方やつえをついでいる方々から相談を受けます。勾配が危ないので、ぜひ改善をしてほしいと思って

おりますが、その点どうですか。

以上です。

○松本暁彦委員長 答弁を求めます。

西課長。

○西連続立体交差推進課長 まず、令和5年度の取組の内容について説明させていただきます。

現在、本市では平成30年3月に各関係者間で締結しておりますそれぞれの役割と費用分担について定めた覚書に基づいて事業を推進しており、主に用地取得と道路に関する調査測量及び設計と、鉄道工事着手に向けた準備工事を実施しております。

まず、令和5年度の全体的な用地の取得状況は、仮線用地や付替道路用地、環境側道用地など必要な事業用地の取得も進んでおり、権利者の方々の本事業に対する理解と協力によりまして、令和5年度では全体の約60%の面積を取得できております。

これは用地を提供いただきました権利者との契約件数の割合で言えば全体の約70%となります。

また、仮線に必要な鉄道東側用地の取得状況で言えば、約65%の面積を取得できておりまして、契約者ベースで言えば90%となっております。

次に、調査測量及び設計は、庄屋1号線及び庄屋9号線の2路線の付替道路工事に係ります詳細設計や鉄道と交差する水路施設の切替工事の設計、庄屋公園の支障移転工事の設計などを実施しておりまして、令和6年度以降の工事発注に向け準備を進めてきたところでございます。

令和5年度からは新たに準備工事にも着手しており、令和6年度より本格的に実施しております庄屋1号線付替道路の道

路築造工事に先立ちまして、付替道路用地と沿道地との間に土留めのための鋼矢板を打設する工事を実施いたしております。これに加えて、鉄道東側に仮線路を敷設するためには、駅舎等を含め駅前の機能を東側に移設する必要がありますことから、仮設駅前広場整備工事を2か年の工事として発注しており、令和6年度の完成に向け現在も引き続き整備を進めているところでございます。

続きまして、令和5年度中の80%の目標というお問い合わせに対してです。委員が御指摘の80%の目標値につきましては、あくまでも要求どおり予算が計上され、かつ予定しておりました権利者の方々全員と契約ができた場合の目標値であったかと認識しております。

令和5年度は事業主体である大阪府の国費要求額に対し全額配分されなかったため、大阪府からの委託金も減額となっております。用地交渉は何分相手方のおられることとございますので、今後の関係性も考えますと理解と協力を得た上で用地の取得を進める必要がありますことなどから80%に達しなかったものでございます。

権利者の方が所有されております用地の中には、1件の権利者が所有されます用地の面積がほかの面積、ほかの権利者の持つ面積に比べてかなり大きいケースがあったり、1件の用地に対してオーナーや借家人などを含めてたくさんの方が関わっておられるというケースもあります。一概に面積ベースとか権利者ベースだけの割合で正確な用地進捗が推し量れない部分もあるとは思いますが、参考までに令和6年11月現在での状況を答弁させていただきますと、面積ベースで約7割、契約者ベ

ースで約8割弱まで取得させていただいておりました、おおむね順調に進んでいると考えておるところでございます。

引き続きまして、香露園地域と千里丘地域の用地進捗の状況です。正確な数字までは持ち合わせていないのですが、本市で進めております用地取得業務につきましては、基本的に鉄道工事着手に必要なとされており、東側の起終点の用地、それから駅舎周辺の用地を優先的に進めさせていただいておるところでございます。

質問がありました香露園地域及び千里丘東地域ですけれども、まず香露園地域につきましては、鉄道東側で仮線用地となりますので優先的に交渉を進めさせていただいております。一部残っておるところもありますけれども、おおむね取得は完了させていただいていると考えております。

一方、千里丘東地域は、鉄道西側の用地となりますので、一部区間については鉄道工事着手に必要な用地もございますことから、既に交渉を進めさせていただいており、こちらも一定の取得は進んでいると考えております。

○松本暁彦委員長 松本参事。

○松本連続立体交差推進課参事 続きまして、今年度の阪急摂津市駅前広場の工事の状況と今後の見通しについてお答えいたします。

先ほど西課長からの答弁でも説明させていただきましたとおり、本市で行ってございます用地取得や準備工事は、おおむね順調に進んでございます。

駅前広場の工事の状況ですけれども、令和5年度、令和6年度の債務案件で発注いたしまして、構造物は、おおむね移設が完了してございます。また、先日、舗装も完了いたしましたので、今年度完成に向けて

現在進んでいるところでございます。

一方、鉄道工事に関わります進捗状況ですけれども、現在、鉄道本体工事の設計を担当されている阪急電鉄の設計部門からは一部修正はあるものの、鉄道東側の仮線工事に係ります詳細設計は基本的に完了していると聞いてございます。

現在、地下埋設物事業者や本市などの関係者との協議調整をするとともに本市の用地取得と準備工事の状況を確認しながら鉄道本体工事の詳細設計を鋭意進めていると伺ってございます。

詳細な構造が描けなければ詳細な施工計画や工程も見えてきませんので、現段階で鉄道工事の具体的な内容やスケジュールまでは伺っていない状況です。

しかし、本市で進めております用地取得や準備工事も一定進んでおりますことから、これらの状況を踏まえ事業主体である大阪府や鉄道工事を行う阪急電鉄に対し、できるだけ早期にしかるべきタイミングで鉄道工事に着手していただけるよう、強く求めているところでございます。

今年度末には、用地の取得状況と阪急電鉄の設計状況に関係者間で共有し、仮線工事の着手時期を見極めていくことになると考えております。

現段階で事業主体であります大阪府より事業認可の変更の予定等につきましては伺っておりませんが、建設業の働き方改革に伴います4週8休の取組などを推奨されており、これだけの大型事業でございますので、ほかの連続立体交差事業やそれ以外の大型事業を見ても同様に、今後の事業進捗とともに様々な課題に直面し、なかなか予定どおり進まなくなる可能性もないとは言えないと考えています。

令和15年度の完成に向けて大阪府及

び阪急電鉄とともに協力して一丸となって今後も事業を進めてまいりたいと考えてございます。

以上になります。

○松本暁彦委員長 西課長。

○西連続立体交差推進課長 全体事業費におけます工事費のお問い合わせです。本事業は関係者間で事業費の負担割合を決めており、平成30年に取得しました事業認可における全体事業費437億円のうち、阪急電鉄が6%の26億円を、残りの94%のうち国が55%の226億円、大阪府が30%の120億円、本市が15%の65億円を負担するものとなっております。

この事業費につきましては、当面、毎年度ごとの連立事業費の15%を連続立体交差事業負担金として予算計上していくこととなります。事業終盤で大阪府が最終的に関係者の負担割合になるように協議・調整なされると伺っております。

○松本暁彦委員長 住民対応や、特徴的な中身についての答弁が抜けています。

○西連続立体交差推進課長 用地交渉におけます地権者への寄り添った対応とか事例について説明させていただきます。

用地交渉におきましては、事業には協力していただけますが、肝腎の移転先が見つからないなどが原因で交渉が進まないといった事例がよくあります。特に高齢の方は、御自身の希望に沿った移転先を見つけるのがなかなか難しく、インターネット等で物件探しとかができるんですけども、なかなかそういったことも難しいというお声を聴いたりもございます。そういった場合には職員のほうでインターネットなどを活用しまして、希望の物件情報を聴き取りいたしまして、条件に合いそうな情報があれば参考までに提供させていただ

ており、実際に次の移転先が決まった事例もあります。

高齢の方に限らず権利者との用地交渉におきましては、皆様それぞれ個別具体的に様々な事情を持っておられますし、また、買収や借地により移転を余儀なくされますことで、権利者の方々の日常生活やこれまで描いておられた将来設計に大きな影響を及ぼすこととなりますので、時間の許す限り、できるだけ寄り添った交渉や対応に努めなければならないと考えて、日々交渉に努めさせていただいているところでございます。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 松本参事。

○松本連続立体交差推進課参事 事業費の増加要因につきまして、今後の想定を答弁させていただきます。

現在、阪急電鉄で進められております鉄道本体工事の詳細設計が完了して工事費が精査された段階で、関係者間で共有を行い事業費の妥当性について、まずは協議していくことになると考えてございます。

事業費の増額は、近年の物価上昇により資機材や労務単価も高騰しておりますので、今後、事業費が上がる可能性がゼロではないと考えております。

鉄道工事に際しては、新技術、新工法や安価な工法を採用するなどして、できるだけコスト縮減に努めていただけるよう求めてまいります。

以上になります。

○藤井都市計画課長 それでは、開発事業に関する質問に答弁申し上げます。

まず、1点目の令和5年度の取組と現時点の状況でございます。

令和5年度は、地権者との交渉において無事に全権利者と契約を締結し、明渡しを

完了することができております。

工事は、建築工事に向けた準備として、建物解体工事や下水道の整備工事、電線共同溝の整備を進めるとともに、埋蔵文化財調査も行っております。

また、特定建築者選定委員会でのプレゼンテーション審査により、特定建築者を選定し、令和5年6月30日に基本協定書を締結しております。

現在は特定建築者が令和6年4月から建築工事に着手し、1街区は基礎工事、2街区は躯体工事を進めているところでございます。

市発注工事は、前年度から繰り越している電線共同溝の整備を進めており、区画道路2号線の工事は、先日契約を締結し現場着手に向けた準備を進めてございます。

駅前広場やデッキの整備を行う公共施設工事は、契約に向けた手続を進めているところでございます。

2点目の資金計画、増額の要因等でございます。

9月の事業計画の変更で事業費の変更を行っております。

こちらの内容につきましては、全体事業費約259億円から294億円に約35億円の増加を行っております。

市の負担額につきましては、約40億円から約53億円に約13億円の増額となっております。

その要因は、全体事業費のうち、建築工事費が170億円から205億円に35億円増額しており、原因は物価高騰による工事費の増加でございます。

3点目の工事における特定建築者と市の役割分担は、建築工事につきましては、基本的に先ほどの特定建築者である大和ハウス工業株式会社を中心とした共同企

業体により進められており、駅前広場や区画道路、ペDESTリアンデッキ、電線共同溝などのインフラ整備は市で進めるという役割分担で進めてございます。

4点目、住宅と店舗、守備範囲、権利変換以外の部分の役割分担につきましては、基本的には特定建築者において取り扱ってございます。

5点目の地震の対応です。こちらにつきましては、今回の建築工事は制振工法を取り入れてございます。

制振工法について説明させていただきますと、建物の内部にダンパーや重りなどで構成された制振装置を設けることで、地震による揺れを小さくする工法でございます。

高層ビルやタワーマンションといった高い建物は、上階ほど揺れが大きくなる傾向がありますが、制震構造を作用することで上階における揺れを抑制することができます。

今回、特定建築者においてデュアル・フレーム・システムという工法を採用しております。こちらは地震を受けると構造が異なる建物中心部のタワーパーキングと外周の住宅部分で揺れの周期に差が生じると、この構造の間に制振装置を設けることにより互いの変形を吸収し合うことで揺れの大きさを低減する。こういった形で制振工法を採用しているところでございます。

あとは基礎ぐいについては、約20メートル、今地区につきましては約30数本打っており、現在、その工事を進めている状況でございます。

それから6点目、周辺の店舗との調整でございます。

今回の再開発ビルの保留床につきまし

ては、先ほど来、説明させていただいた特定建築者が所有することから同事業者がテナントの誘致を進めてございます。

今回のテナント誘致につきましては、立地環境、また時代のニーズなど市場性の把握が強く求められます。今回の再開発においては特定建築者制度を活用して、テナントが入ることがまちの活性化につながることから、市場性を捉えたテナント誘致を進めていただくことが重要と考えてございます。

その一方で、委員がおっしゃるように市全体の周辺を含めた商業の活性化という観点も重要であると認識しております。

このようにテナントが今後決まってくる中ではございますが、周辺店舗との相互補完などを検討するように特定建築者にしっかり申入れをしていきたいと考えてございます。

7点目、権利者につきまして権利変換の従前の権利者の現状でございます。

権利者数は、早期転出者を含み、総勢で120名になってございます。権利変換者は31名で転出者が89名となっております。

権利者の移転先につきましては、報告は求めていないため全て把握している状況ではございませんが、隣接することぶき商店街で店舗を継続されている方や市内で居住、商業されている方がいらっしゃると確認してございます。

次に、公共施設につきまして床を市で取得しないかというところです。まず、事業計画の策定に当たりまして庁内の意見照会などを行いながら検討してまいりましたが、市が床を所有するのは費用もかかり断念してきた経過がございます。

保留床は先ほど説明しているように、テ

ナント誘致がされますが、まず、それらのテナントと連携した利用ができるかどうかを今後、引き続き検討してまいりたいと考えてございます。

最後に、府道の歩道の勾配の件でございます。

私もよく現場では確認しておりますけれども、現在、電線共同溝の工事等もあって御迷惑をおかけしている状況でございます。最終的には、バリアフリーの基準に準じた勾配で計画してございますので、将来的には改善されるものと思っております。

よろしく申し上げます。

○松本暁彦委員長 野口委員。

○野口博委員 そしたら2回目に入ります。

連続立体交差の件であります。

全体的には7割、8割という話がありました。先ほど申し上げましたように、人の権利を扱い、家族構成や地域の状況によっては今後どうするか、それぞれの権利者の思いも含めて今後の生活をどうするかを問われる中での職員の対応も大変だと思います。国の補助金や大阪府の補助金、いわゆる入るお金の度合いによって何年後にこれをしますとかははっきりしないお話であります。完成目標は令和15年度で9年後であります。計画どおり進めていただくことが一番でありますので、地元権利者の様々な条件を受け止めて、予算の獲得も含めて頑張って進めていただければと思います。

その中で、阪急摂津市駅前のロータリーについて、阪急京都線連続立体交差事業ニュース第5号で示されているロータリー部分の整備については、3月末で完成するというお話だったと思います。

その後、今、進めている詳細設計を完成させ、予算面も含めて関係者間で最後の詰めの話をして、具体的に展開していく話だったと思いますので、早期にきちっと進めていただければと思います。

それと権利者の問題であります。

高齢化社会の中で御承知のとおり、一人住まいだとか身体的な困難を抱えている方もたくさんいらっしゃるって、文化住宅がだんだん少なくなる中で、周りの住宅を見てもなかなか転居先が見つからないということもあります。今移りたいけども補償がちょっと遅くなるとかいろんな条件整備の関係で時間差があります。その点は状況を踏まえていただいて、臨機応変に対応していただければと思っています。

あと、工事費の問題であります。

阪急電鉄の負担が26億円という話がありました。摂津市が65億円、大阪府が120億円、国が226億円となっています。

今の時世、物価高が工事費を増大させる可能性の最大要因だとおっしゃっております。後から千里丘駅西口の問題も言いますが、過去のいろんな自治体においても予算の使い道について日本の独特の流れがあります。どんどん建設事業費にお金をつぎ込んで、その一方で暮らしに関わる予算についてはなかなか厳しい状況ということが繰り返されております。御承知のとおり、自治体としても予算上大変な状況もあります。補助金の取り方などを工夫・研究していただいて、物価高の問題もありますけども、事業費が増えないように努力をしていただきたいと思いますし、お願いして連続立体交差を終わります。

次に、千里丘駅西口であります。

まず、予算の問題であります。

連続立体交差も今触れましたけども、都市計画決定をするときの都市計画案では工事費全体で172億円だったんです。これが今では294億円と122億円も増えて、率にすると70%増です。市負担が都市計画決定のときには32億円、今回53億円という数字であります。これも66%増ということで大変な増え方です。先ほどの連続立体交差問題でも申し上げましたけども、予算額について敏感にやるべきだと思います。この約5年間で都市計画決定の出発時点に比べて7割近く増えた問題について改めてどう評価してるのか、受け止め方について教えていただきたいと思っています。

当時、個人的にこの都市計画決定に向けて地元集会所で説明会を行いました。参加者の中で、いわゆる建設会社のもうけのための税金投入はいかがなものかという意見もいただいています。だから税金投入額によっては、非常に敏感な受け止め方をされる方もいらっしゃいます。そういう意味も含めてこの増額について、どう評価したらいいのかお考えを聞かせていただきたいと思っています。

特定建築者の守備範囲であります。

確認の意味で、例えば第2街区で今、決まっているものがあります。権利者はいないけども、そこにも入ってくる地元の民間企業もありますし、権利者から入る方もいらっしゃいます。いわゆる業務床として入りますけども、それが入ったとしても空いてる部分もあります。だから第2街区の6階建てマンションの残りの分についても、特定建築者の守備範囲なのかどうか確認の意味で聞かせていただきたいと思っています。

それといわゆる共同企業体が受け持つ

仕事と摂津市が受け持つ仕事の範囲について話がありました。実際の工事が進む中で、建物を建てながら公共施設道路やペDESTリアンデッキ、歩道とかいろんな工事を一斉に連動してやっています。各工事に対する連携や調整はどのように進めていくのか具体的に説明いただきたいと思っています。

地震対応はパンフレットがあれば教えていただいて、今後こういう高層住宅は多分ないと思いますので、参考に各委員にお配りしていただければと思います。

次に、店舗の問題であります。

説明では、テナントが決まった時点で相談しながら再開発ビルの周辺も含めて、店舗の問題、商業問題をどうするかという調整会議をするよう申出をしていくという話であります。これを必ず実行していただいて、周辺店舗と競合しない買回り品、最寄り品を取り扱っていただきたいと思っています。

例えば、この前、千里丘駅の書店が撤退されましたし、周辺に新しく店舗が入る動きもありますけども、閉める店舗もあります。微妙な問題でもありますのでちゃんと調整会議を持っていくということで進めていただきたいと思っています。これについては肝腎な問題なので、部長から答弁いただけませんか。

次に、従前の権利者の状況であります。

昨年5月末が地区外件数を含めて最終通告期限でありました。120名のうち31名が権利変換されたとのこと。89名が地区外ということになります。併せてお聞きしたいのは、マンションに権利変換で入る方が何名とか、店舗分で床を従前の権利者が所有して特定建築者にお貸しして、リベートをいただく方が何名かという

のを併せて可能であればお願いしたいと思っています。

次に、公共施設の確保問題です。

お答えが分からなかったんですけども、今後検討するという、そういう余地もあるという話なんでしょうか。

大きな建物を建てる場合には、市民の方々が利用できるスペースは当然用意するのが普通だと思ってます。ただ、そのためには大きな予算が要りますので、ネックになってなかなか踏み込めないこともあるかと思っています。先ほど南千里丘の例も言いましたけども、いろんな交渉もあるかと思っています。いわゆる一般的な再開発事業と違いますので、法的に権利変換計画という縛りもあるかも分かりません。しかし、市民の皆さんから見たらこんだけのお金を使って、税金も投入して整備をすると、市民が自由に使える、駅前で人が集まる中で使いたいと思っても使えないというのは不都合な感じもします。肝腎な問題の一つでもありますので、もう一回、答弁いただければと思います。

次に、勾配の問題です。

完成まででなくて今、あの状態を何とかできないかと思ってます。工事はあと3年弱続くわけでありまして。外構工事でありまして早めにすることも可能だと思えます。現在利用される方々のお声でありますので、仮も含めて早急に対応していただければと思います。周辺を車椅子で通ってる方々も含めて、市民の方々がちゃんと対策をしていただいた中で工事をやってるんだなと思える環境の中で物事を進めていくことは大事な点だと思います。もう一回、その点についてお答えいただければと思います。

以上です。

○松本暁彦委員長 答弁を求めます。

藤井課長。

○藤井都市計画課長 それでは、千里丘駅西地区再開発事業に関する質問に答弁申し上げます。

まず1点目、予算についてのお問いでございます。

委員がおっしゃいます172億円は、当初、都市計画決定した段階で172億円で、こちらは事前に準備組合で市施行になる前に検討されていた計画でございます。その当時、事業費を算出しているのは172億円でございます。当然、建物の高さ具体的な内容が今の計画とは違っております。現在の計画は先ほど説明させていただいた259億円から294億円が現在の計画、建物での事業費になってございます。

また、今回、特定建築者という制度も活用してございます。再開発でそういった保留床を販売するリスクを市で抱えて売ることよりもやはり、特定建築者で責任を持って物を建ててそこの最終的な運用まで。ただし、当然そこには市が入っておっしゃっているまちづくりという観点の指導はしっかりしていく必要があると思います。今回、そういったリスクの部分は、特定建築者制度を活用することで、抑えられているのではないかと考えてございます。

次に、2点目、2街区の残りの部分でございます。

一部、特定分譲床という形で、保育所の将来を考えて市で保有している部分がございますけれども、基本的に残りは特定建築者でテナントの誘致をされていく予定でございます。

あと3点目、工事に対する調整でございます。

委員がおっしゃるように今から駅前広場デッキ等の公共施設工事に入っていきます。既に、現在されていますけれども、建築工事も大きな重機を使いまして工事を進めてございます。あれほどの狭い駅前で、これだけ歩行者が多い状況で工事をしますので特定建築者と我々の工事を、しっかり調整して進めていく必要があると考えてございます。

既に、今までしている工事の電線共同溝や解体工事がございます。そのあたりは民間と定期的に工事の調整会議とを持ちまして、お互いの工程ですとかこの部分をやっていくかという調整を進めているところでございます。

今後も引き続き調整会議を持って努めてまいりたいと考えてございます。

4点目です。従前の権利変換で帰ってくる内訳です。住宅への権利変換者数が8名、商業につきましては20名でございます。

5点目です。公共施設につきまして、今後、検討すると私から答弁したところです。基本的には市で床は持ちません。ただ、テナントにつきましては、特定建築者が募集されます。例としまして、どのようなテナントが入るかにもよりますが、よく事例であるのが選挙の投票所として、今、民間の施設を借り上げて市で投票所を設けたり、そういった活用事例もございます。我々は、床は持ちませんけれども、今後持たれたテナントと活用については協議できる余地はあると考えてございます。その部分につきましては検討すると回答をさせていただいてございます。

最後の道路の歩道につきましては、委員がおっしゃるように我々も当然できるものでありましてしたいところがございます。しかし、いかんせん道路と今の工事

をしている宅地の地盤の高さはどうしても違いますので、高低差が生じてしまいます。やはり勾配の解消はなかなか難しいです。

表面は、これから地下埋設のガスとか水道の入れ替え工事等、歩道を工事していきますので、その際にはしっかり舗装の表面が、つぎはぎになって凸凹にならないように、我々としては歩行者の安全という観点で、しっかりきれいに舗装していきたいと考えてございます。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 永田部長。

○永田建設部長 それでは、野口委員の質問にお答えさせていただきます。

先ほど藤井課長からも答弁がありましたように、特定建築者と調整会議等を開くなどの申出はさせていただきたいと思っております。

その前に、今回の再開発によりまして権利者の方々に本当に協力いただきまして、再開発の取組を進めていけたことは大変感謝申し上げたいと思っております。

本当に大きなプロジェクトでございます。もちろん再開発が無事完成することをまず第一に願っているところではございます。しかし、この開発に伴いましてことぶき商店街に移転された方々もおられてお店を開いている方々もおられます。完成後も千里丘の魅力を発信して、よりにぎわいが起こる千里丘駅西口に努めていきたいと考えています。これによりまして、地域の活性化とそれに伴う波及効果を目指して取り組んでいきたいと考えております。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 野口委員。

○野口博委員 そうしましたら、公共施設

の問題です。

先ほど南千里丘の例を出しましたが、例えば開発するときにマンションを建てる場合は規模によりますけども、何%かを公園を提供しなさいとか、いろんな取り組み方があると思うんです。

工事によって、法律とか条例の制約も当然出てきます。単純にはいきませんが、一般的に先ほど申し上げたように、再開発事業で特定建築者は一般的には2割から3割はもうけを一応加味して、受注するわけです。キーテナントの問題も中にありますけども、いろんな交渉もあると思うので、単純に税金を投入して確保するだけじゃなくて、いろんな進め方があるかと思えます。ぜひ市民が利用できる場所を確保する点については、よろしく願いしておきたいと思えます。

商業施設の問題については、必ずそういうシステムをつくってやっていただきたいです。きれいな再開発ができたとき多くの方々がそこに集まってこられると、周辺商店が潰れていくことになりかねない。そのような状況はあかんわけで、それはお互いに分かってるわけです。ぜひ頑張って、システム化して具体的な取組を進めていただきたいと思えます。

それと歩道の問題については、もう一回お願いします。

やるということですか。例えばいろんな勾配の修正の仕方は今の時代ですからあると思うんです。2年ちょっとの話ですが、工事によってはすぐできるかも分からない。しかし、何とか平らにさせていただいて皆さんが喜んでいただく中で工事してもらう環境が大事かと思えます。車椅子の方、つえをついて歩いている方々の強い要望でありますので、ちゃんとしていただき

たいと思います。もう一回答弁をいただきたいと思います。

あと、従前の権利者の問題であります。

今の状況については紹介いただきましたけども、住宅を周辺で買って住んでいる方もおれば、マンションに帰ってくる方もおります。お年を召した方が1回出てまた、引っ越し業者に頼んで戻ってくるということもあります。いろんなケースがあろうかと思えます。借家人の店舗の方々も含めて、いろんなケースがあろうかと思えますけども、ぜひ目配りしていただいて、何かあれば対応していただくようにこれはお願いしておきたいと思えます。

最後、勾配だけ答弁をお願いします。

○松本暁彦委員長 藤井課長。

○藤井都市計画課長 千里丘駅西地区再開発事業に関する質問に答弁申し上げます。

私の説明が分かりづらかった部分もあると思えます。勾配につきましては、まず道路の高さが決まっております。特定建築者で工事されている宅地の地盤の高さも決まっております。高低差がありますので当然歩道の横断勾配がついてございます。

将来的には段差が解消してバリアフリーに即した断面になります。現在は、工事用の車両も侵入している状況でございます。これをすぐフラットにするのはなかなか難しいですが、最終的にはしっかり基準どおりになります。先ほどの説明と重複しますけれども、今後、この歩道の部分は、埋設物の工事とかがどんどん出てきます。よく工事のたびに穴を掘って舗装で埋め直すということで段ができて、そこで引かかってという場面が見受けられるところでございます。工事の際にはしっかり舗

装面をきれいにして、通行しやすい形にするように業者と調整して進めたいと考えています。

ただ、委員がおっしゃるように歩道をフラットにするのは、ある程度工事が進んだ段階じゃないと今すぐには難しいと考えてございます。

○松本暁彦委員長 野口委員。

○野口博委員 意見だけです。あそこの現在の歩道部分は電線共同溝の工事の範囲に入るのでしょうか。それとも共同溝の中ですか。電線共同溝工事のときには、歩道を通れないかも分かりませんが、工事が済んだ時点では、ちゃんと整備されるということで考えていいですか。その時期も含めてちょっと答弁してください。

○松本暁彦委員長 藤井課長。

○藤井都市計画課長 千里丘駅西地区再開発事業に関する質問に答弁申し上げます。

地下埋設物の工事は、基本的には通行止めはできませんので、夜間工事でさせていただいております。状況に配慮して歩きやすい形状で復旧をさせていただきます。

○松本暁彦委員長 野口委員の質疑は終わりました。

次に、塚本委員。

○塚本崇委員 それでは、質問を始めさせていただきますと思います。

まず、阪急京都線連続立体交差事業についてです。

決算概要124ページ、残額7億9,317万6,561円中4億8,549万円を繰り越すと記載されています。

決算書の177ページに、これは目2街路事業費として繰越明許費が記載されているんですが、まずは内訳と内容についてお伺いします。

同じく決算概要124ページです。

支障物移転等補償費で1,500万円予算計上されているんですが、未執行になっています。執行がゼロになった理由を教えてください。

続きます、決算概要126ページです。千里丘駅西地区再開発事業です。

こちらの繰越が4億1,079万3,000円、決算書では179ページに繰越明許費として記載されております。まずはその内訳と内容について教えてください。

2点目です。概要の126ページ、仮設店舗借上料1億円余りあります。これが執行率100%になっていますが、100%になっているということは、足りずにほかのところからお金を流用しているんじゃないかという話になってくるんです。理由とどこから補填したのかについてお教えてください。

3点目です。事務報告書の219ページ、埋蔵文化財発掘調査業務で8,690万円が報告されてます。この埋蔵文化財発掘調査によって確認できたことをお教えてください。

続いて、事務報告書の219ページから220ページにかけてなんですが、再開発関連工事が挙げられています。この中で、令和5年度中に終わらなかったものについて教えてください。

続きます、修正設計です。事務報告書の219ページ、下水道施設修正設計業務が2か月で約269万円に対して橋梁部修正設計業務が約5か月で2,824万2,500円の支出になっています。

まずは、この中身についてお教えてください。

先ほど、制振工法を使っているという話が出てきました。そこについて伺いたいん

ですけれども、基本的に制振工法を使うということは基礎レベルでダンパーとかカウンターウェイトを置いたりとかを思うんです。一番大きな特徴としてグラウンドレベルで直接触れていないということがあると思うんです。今回の千里丘駅西地区の再開発工事は、大きなビルに対してそういった直接地面に接していない設計がなされているのかどうかについて確認したいと思います。

以上です。

○松本暁彦委員長 以上8点です。

それでは、答弁を求めます。

松本参事。

○松本連続立体交差推進課参事 まず、阪急京都線連続立体交差事業におきます質問に対して答弁いたします。

まず、塚本委員一つ目の質問にございました繰越額の約4億8,540万円の内訳とその内容について説明いたします。

本事業におけます繰越の項目は大きく五つございます。

一つ目が買収地の土地区画の鑑定や対象物の移転補償費の算定を行います内容でございまして、不動産鑑定士や補償業務管理士に依頼する手数料として約680万円繰り越してございます。

二つ目が、環境側道用地及び鉄道工事に伴い、周辺道路へ影響を受けます土地の境界を確定するための用地測量に関わる測量委託費、約490万円でございます。

三つ目が、本事業により将来環境側道となる用地の土地購入費、約6,900万円でございます。

四つ目が東側の仮線鉄道用地の借地契約において設定します地上権に対する権利購入費、約8,640万円でございます。

五つ目が、本事業により移転が必要な建

物や工作物等の物件の移転に対する補償費約3億1,830万円でございます。

これら五つの内容を合わせて、翌年度繰越額が約4億8,540万円となっております。

○松本暁彦委員長 西課長。

○西連続立体交差推進課長 続きまして、阪急京都線連続立体交差事業におけます支障物移転等の補償費についての質問にお答えいたします。

支障物移転等補償費といえますのは、本事業に伴う水道及び下水道施設の移設に係る補償費用でございます。

公共補償基準では、事業の施行区域内に埋設されております水道や下水道施設などの公共施設が支障となる場合、基本的に事業主体が施設の移設に関する移設補償契約を施設管理者と締結いたしまして、この契約に基づき施設管理者に補償費をお支払いすることになっております。

補償費の算定におきましては、公共補償基準上、施設管理者が当該公共施設を移設する場合、その移設に要する費用から既存の公共施設の機能廃止時までの経年による財産価値の減耗分を控除することとされております。

これは、あくまで施設の現存価値を補償するものでございまして、従前と同種同等の施設を再築する費用を補償するもので新設を補償するものではございません。

しかしながら、水道、それから下水道施設は、その公共性からその機能の廃止や中断はできませんので、機能を回復させる必要がございますことから、移設工事の発注におきまして、補償額から不足が出る場合には、その差額を当課にて補填しているというものでございます。

委員が、御質問の執行額がゼロ円となり

ました理由につきましては、当該施設の支障となる区間が短く、耐用年数の延長に寄与しない場合は、補償基準上、減耗分の控除が不要とされております。今回、移設の対象となった施設がこれに該当することから未執行となったものでございます。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 藤井課長。

○藤井都市計画課長 千里丘駅西地区再開発事業に関する質問に答弁申し上げます。

まず、1点目の繰越しの内容と内訳でございます。

繰越し4億1,079万3,000円の内訳につきましては、委託料3億1,839万3,000円と工事請負費9,240万円の合計になってございます。

委託料につきましては、解体工事に係る監理業務委託990万円と電線共同溝の工事委託3億849万3,000円の2件、工事請負費につきましては、施設構造物の撤去工事でございます。

2点目の仮設店舗の執行率100%についてです。仕様の見直しを行いまして増額が生じてございます。そちらにつきましては、工事請負費より不足分の流用を行ってございます。

3点目の文化財調査につきましては、江戸時代から昭和初期までの耕地化の痕跡が発見されてございます。少量の小さな土器の破片や主に昭和時代の生活道具が出土しています。事業に直接影響を与えるような大きな発見はございませんでした。

4点目の令和5年度から令和6年度に続く工事につきましては、解体工事と構造物撤去工事につきまして、継続して実施してございます。

5点目の修正設計でございます。まず内

容ですけれども、下水道施設の修正設計業務委託につきましては、令和3年度に実施した公共施設等詳細設計を踏まえて既設下水道施設への排水の影響や施工時の公共交通の動線及び一般車の規制等を考慮した構造及び工法の検討業務を実施してございます。

一方、橋梁部の修正設計等業務委託につきましては、橋梁下部工施工箇所でのボーリング調査及びそのデータを基に令和3年度の公共施設の詳細設計、業務委託の修正設計及び仮留め工の詳細設計、JR千里丘駅舎の接続部分の設計、JR千里丘駅舎の自由通路美装化設計を実施してございます。

最後の制振工法につきまして、グラウンドレベルで設置してるかどうかというところですが、今資料は手元にはないんですけれども、基本はグラウンドレベルから設置するものを、制振工法というので先ほど答弁させていただいたんです。基本はタワーパーキングと外の住宅の部分の構造体が違います。つまり、タワーパーキングは硬くて周りがそれよりも硬くないため揺れが違うんで、この二つを結ぶダンパー的な部分で揺れを吸収してやっていく工法と考えてございます。

○松本暁彦委員長 塚本委員。

○塚本崇委員 ありがとうございます。

まず、1番目、繰越しの件です。

不用額が3億801万9,155円となっていて、そのうちの2億8,500万円が繰越しされたということです。繰越しとなった理由について2回目お伺いします。

それから2番目、支障物移転に関してです。

水道であれ下水道であれ市の事業であると思うんですが、それを連続立体交差で

補填する理由についてお聞かせください。

3番目、千里丘駅西地区の再開発です。

これも不用額が2億2,000万円ありまして、繰越明許が約4億1,000万円です。この理由についてお伺いします。

それから、4番目。

現在、仮設店舗がエリア内に建ってるかと思えます。仮設店舗を特例的に認めた理由について、何か法的根拠があるのであればそれを教えてください。

5番目、埋蔵文化財です。一定あまり価値のなかったものが出たという意味合いで答弁いただいたと思うんです。それもある程度教育委員会で精査していただいて、必要であれば当時の文化はこういうものだったというのを見られる形にさせていただくと助かります。これは要望とさせていただきます。

6番目です。

終わらなかったものを聞いた理由なんですけれども、現在、電線共同溝の工事をやっているかと思えます。主に夜間にやっていたりするかと思うんですが、これが期間の終わりの来年3月31日になってまして、私の中で本当に終わるのかという疑問があります。これについて遅れが生じているのではないか、工程的に無理がないかお伺いします。

7番目です。

基本的にはボーリング調査で構造体自体の見直しとペDESTリアンデッキの美装化の設計をされたと思うんです。設計単価が下水の修正は大体月134万円に対して、橋梁部の修正が月640万円余りで5倍ほど開きがあるんです。少なくとも月640万円のプロジェクトとなってくると大体6名から10名程度の人員のプロジェクトチームが5か月間走らなきゃい

けないと思うんです。その成果物についてお教えてください。

8 番目です。

制振工法です。基本的にグラウンドレベルでダンパーが付くようなイメージかと思います。またお聞かせいただければいいと思います。

ちなみに北大阪防災センターでも制振工法を取っているんですけど、基本的に地面部分と建物部分が分離してます。そういう工法になってるんで、割と大きな隙間が空いていたりするんです。そういうのも見て、見聞を広めていただければと思います。これもまた資料を見せていただければと思います。

以上です。

○松本暁彦委員長 答弁を求めます。

松本参事。

○松本連続立体交差推進課参事 それでは、阪急京都線連続立体交差事業に対する質問に答弁申し上げます。

まず初めに、繰越しとなった理由についてです。

まず一つ目の繰越し内容、手数料につきましては用地取得を行う際に必要となる対象物件地の土地価格の鑑定やその上にある移転が必要な建物などの移転に係る補償費用の算定を不動産鑑定士や補償業務管理士等に依頼するものでございます。権利者様との用地交渉に時間を要したため、契約期間を延期したことから繰越しとなったものでございます。

二つ目の連続立体交差事業調査委託料の測量委託費につきましては、今後、環境側道となる香露園に位置する市道香露園5号線周辺の用地や千里丘三島線におけます産業道路踏切前後の用地など、鉄道工事に伴い影響を受ける周辺道路と民地と

の境界確定及びこれに必要な用地測量等を実施するものです。契約当初より鋭意、境界確定事務を進めさせていただいてございましたが、一部公図の訂正が必要となり官民境界及び民民境界について根拠となる既往の資料の収集整理や権利者の特定、権利者間の協議調整等に時間を要していることから、工期を令和6年度末に延期しており、これに伴い繰越しとなったものでございます。

また、土地購入費、権利購入費、物件移転補償費につきましては、いずれも権利者様からの用地取得に伴い支払う補償費用で、先ほどの手数料と同様に権利者様との用地交渉に時間を要したこと、また、これら契約に関する支払い事務につきましては、契約額の70%分を契約時に前払い金として相手方にお支払いし、土地の引渡しや物件の移転完了後に残りの30%分を最終支払うこととなります。しかし、権利者様のご都合により引渡しが遅れた場合、翌年度に支払いが発生することから繰越しとなったものでございます。

権利者様との用地交渉におきましては、皆様、個別に様々な事情を持っておられます。また、買収や借地により移転を余儀なくされることで権利者様の日常生活やこれまで描いておられた将来設計に大きな影響を及ぼすこととなりますことから、事業の時間の許す限り、できるだけ寄り添った交渉や対応に努めなければならないと考えてございます。

繰越しの理由については以上となります。

○松本暁彦委員長 西課長。

○西連続立体交差推進課長 続きまして、支障物移転等補償費に関します質問、水道及び下水道施設の移転費用の不足を連続

立体交差推進課で補填する理由につきまして質問にお答えいたします。

水道や下水道施設につきましては、同じ市内部の施設であり、当課では本事業に係る補償全般の事務を一手に取り扱っています。当課にて総じて予算を確保することが合理的であるため、施設管理者と協議の下、当課にて予算措置を行っているものでございます。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 藤井課長。

○藤井都市計画課長 それでは、千里丘駅西地区再開発事業に関する質問に答弁申し上げます。

まず1点目の繰越しの理由につきましては、いずれもアスベストの発生を要因とする解体工事の遅れの影響により繰越しが生じたものでございます。

2点目の仮設の店舗につきまして、銀行だけが仮設店舗で営業してるその法的根拠等でございます。補償基準において銀行という公益性の高い事業で営業活動を休止させることが社会的に見て妥当でない場合、営業を休止することなく簡易営業所を設置して営業を継続することが必要かつ相当であるときは仮営業所の設置の費用等を補償すると規定されてございます。

今回の仮設店舗につきましては、このような補償の考え方を踏まえて、周囲で同規模の用地が見つけられない状況で駅前広場の予定地を活用して銀行の営業の継続のため、仮設店舗の設置を行ったものでございます。

3点目です。

電線共同溝の工事です。府道や区画道路部は完了する予定でございますが、今後整備予定の駅前広場のデッキの橋脚工事に支障となる部分や銀行の仮設店舗の影響

で、今の段階で施工が困難な箇所がございます。これらにつきましては、次年度以降整備する予定でございます。

最後の修正設計の部分でございます。

下水道に比較して委託料が大きくなっている点は、委員が御指摘のとおり地質調査を行って、その結果を踏まえて上屋を含む橋梁及びその附属施設全体の修正設計や構造計算、仮設工の見直しを行っているためでございます。

成果品については特段、特別なものを求めているものではなくて、通常の設計業務委託と同様に計画図、数量、構造計算結果等になります。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 答弁が終わりました。

塚本委員。

○塚本崇委員 それでは、3回目に移らせていただきます。

1番目、繰越しとなった理由についてもおおよそ分かりましたので、これについては良とします。

面積ベースでは9割でしたか、野口委員のときにされていたと思うんですけども、基本的にはここから勝負だと思っています。できるだけ寄り添ってしっかりやっていただきたいと思っております。よろしくお願いします。

2番目の不足分を補填する理由も分かりました。

ただ、設計業務等々あると思いますし、下水道それからあと気になっているのが、阪急電鉄と千里丘三島線の交差する点で北東の方向に大きなガス管があるんです。あそこも、事故のないようお願いしたいと思えます。十三高槻線とかシールドマシンがぶつかったせいで開通が大幅に遅れるということが実際起きていますので、事

故のないようにお願いしたいと思います。  
要望とさせていただきます。

3番目です。

千里丘駅西地区の再開発の繰越しは理解しました。

適切に執行をお願いしたいと思います。  
よろしくをお願いします。要望です。

4番目、仮設店舗の件です。

仮設店舗は適当な用地が見つからなかった。そう考えると千里丘駅前に銀行が建った。となると、用地がなかったところはいま一つ根拠が弱い気がします。ただ、必要となる場合は必要なものとしてやって、全体の工程的には遅れてほしくない、それを理由にはしないようにお願いします。

6番目です。

KPIに移ります。行政経営戦略ですと年々10%ずつ上がってるんです。令和5年度は事業進捗70%となっているんですが、既に、令和8年度末で100%の予定が崩れてるんです。令和8年度に急に97.5%になったりしないかとすごい心配しているんです。この進捗率に関しては70%と考えて本当に問題ないのか答弁をお願いします。

それから7番目です。

これも要望にします。相当な人数をかけてやっています。マンパワーで短期間、つまり5か月間で2,800万のギアを上げる設計というのと、相当なハイレベルなものになっていないとおかしいので、そこはしっかり見てほしいと思います。これも要望とさせていただきます。

○松本暁彦委員長 答弁を求めます。

藤井課長。

○藤井都市計画課長 それでは、千里丘駅西地区再開発事業に関する質問に答弁申

し上げます。

KPIが70%で問題ないかというところでございます。KPIの指標は、現在、工事に入ったところでございます。工事だけでなく、これまでの事業認可の手续や権利変換計画、権利者様との合意形成も含めて全体の中での工事の進捗率を算出しておりますので、全体では、今70%程度進捗しているものと考えてございます。

事業期間につきましてです。

事業期間が3か月間延伸となりましたけれども、今後もしっかり進捗管理に取り組んでいきたいと考えてございます。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 塚本委員。

○塚本崇委員 進捗管理についてです。皆さんもパソコンを触っていたらプログレスが96%とか97%になったり、いきなり止まって全然進まないことがよくあると思うんです。線で考えるとすごく駄目で、90何%になったときに、その奥に向かって例えば、ファイルの展開だったりが含まれていると考えてほしいです。

だから、あくまで進捗上の指標をクリアして90数%までいって、その中で重たいところに作業が入るとそこで指標が次に進まないから90数%で止まるという感覚でいてもらわないと。なかなか理解しづらい指標なので、連続立体交差事業も千里丘駅西地区再開発事業も多分一緒だと思うんです。最後の90何%までいってから進捗が止まらないようにだけ、期間はしっかり見ていただきたいと要望して、私の質問を終わります。

以上です。

○松本暁彦委員長 塚本委員の質疑が終わりました。

次に、西谷委員。

○西谷知美委員 お二人が様々、質問していただいたので、私からは阪急京都線連続立体交差事業に関しては2点、千里丘駅西地区再開発事業については要望を1点とさせていただきます。

まず、阪急の京都線立体交差の事業についてです。先日、神戸方面に行く用事がありまして、そこで高架下のお店が非常に上手に活用されていて、おしゃれに商業地域として活性化していると感じるところがあったんです。高架下というのは大分先のスケジュールになるかもしれないんですけども、阪急の駅前ってよくアンケートとかでも食べる場所がないとか買物をする場所がないというお声を聴きます。一応、飲み屋はあるんですけども、洋服を買ったりとか商業的にあんまり成功してないみたいなお声も聴くので、そういうお考えがあるのかをお聞きしたいと思います。

そして2点目は、先ほど塚本委員が聞かれていました千里丘駅西地区の工事の過程で埋蔵物があった点です。決算でも上がってきてたんですけども、阪急電鉄ではそういった工事の進捗に影響が出るようなものがなかったのか。そういうものが予想されるかどうかをお聞きしたいと思います。

要望といたしまして、千里丘駅西地区再開発です。これは、野口委員が再三質問されてきました公共施設がゼロというところは私も前々から気になっておりました。阪急摂津市駅開設時にはコミュニティプラザがあり、千里丘駅の東側においてはフォルテ摂津の中に会議室的な貸しスペースなどがあったり、昔は市の出張所として活用されていたと思うんです。千里丘地域は市域の端にはなるんですけども、一定

人口の、ボリュームがあるけれど、公民館ぐらいですか。人口のボリュームがある割に、明和池公園はすごくほかの地域の方から羨ましいと言われるんです。私自身は住んでいてセッピー号のようなバスもないし、税金を落としている割には公共からのバックがない感じは受けています。例えば千里丘駅って私も駅に立ってますとほぼ9割は吹田市の人という言い方もされるんです。それだったら吹田市とも協働で千里丘駅西地区の予算化をして、千里丘駅の乗降客数は、各駅停車しか停まらない駅ではあるんですけども、利用者数はあると思うので、それなりの施設を設けるような検討を今からでもしていただきたいことを要望しておきます。

○松本暁彦委員長 答弁を求めます。

西課長。

○西連続立体交差推進課長 1番目の質問、高架下利用の今後の検討の時期等にお答えさせていただきます。

連続立体交差事業により新たに生み出されます高架下の空間は、地域の生活環境や都市機能の向上、地域の活性化などまちづくりに重要な空間となるものと考えております。

高架下の用地につきましては、鉄道事業者の所有地となります。国の都市における道路と鉄道との連続立体交差化に関しまさず要綱及び細目要綱の中で、市が自ら運営する公共の用に供する施設を設置しようとする場合には、あらかじめ鉄道事業者と協議し、鉄道事業に支障がない限り、基本的に15%分の高架下を利用できるとされております。

委員が御指摘のように高架下利用の在り方につきましては、いろいろ地域の方が望まれるものあるとは思いますが、今の段階

で言いますと阪急電鉄が、高架橋の詳細設計を実施されている段階でございます。今後、橋脚の割りつけだとかの部分が出てくると思いますので、利用できる範囲がその段階になってきますとある程度明らかになってくると考えております。

鉄道工事のおおむねのプランが出てきて、着手されるような段階ぐらいで、鉄道事業者と協議させていただいて検討していく必要があると、今のところは考えております。

高架下の利用につきましては、鉄道事業者とか我々行政側だけで決めるものでもなくて、地域住民の方々とか駅を利用されるの方々、こういった皆様の意見を聴きながらいろいろと進めていく形になるかと思っております。

○松本暁彦委員長 松本参事。

○松本連続立体交差推進課参事 続きまして、文化財調査の結果と事業スケジュールの影響について説明させていただきます。

本事業区間におけます昔の住居跡や貝塚、土器、石器など生活道具等の文化財が地下に埋蔵されております埋蔵文化財包蔵地は、主に阪急電鉄東側の山田川周辺の地域と阪急摂津市駅西側の一部の地域にあるとされております。

このことから、令和5年度に大阪府の教育庁文化財保護課から調査箇所について指示がございまして、本事業区内の文化財包蔵地内と包蔵地外の一部について試掘調査を実施してございます。

実施箇所につきましては、庄屋2丁目、庄屋1丁目、千里丘東4丁目、香露園地内などで計8か所実施してございます。調査の結果、庄屋2丁目地内の庄屋1号線付近、庄屋1号線付替道路用地におきまして、土

器等が確認されております。

これを受けまして、令和6年度に庄屋1号線付替道路の整備工事に先立ちまして、埋蔵文化財の調査を10月末頃まで実施しておりましたが、現段階におきまして、今後の事業進捗に影響を及ぼすような結果が出ていないと伺ってございます。

以上になります。

○松本暁彦委員長 答弁が終わりました。

西谷委員。

○西谷知美委員 回答ありがとうございます。

まず1番目の高架下の活用についてです。さっきの千里丘駅西地区の開発の過程にも関わってくるんですけども、そういったスケジュールが今後出てきたとして市が関与できる部分が15%あるというところです。ぜひ地元の方、地域の方のお声によってこういった施設が欲しいという要望がかなうように、ぜひ市民との対話の場をそれが見えてきた段階でつくっていただきたいと思っております。

事例というか確実にどこにあるとは分からないんですけども、関東で言ったら西武鉄道の駅前に民間学童保育室を運営するといった形も取られています。そういった活用もスケジュールが出るまでの間に私も勉強しようと思っております。開発に関わる担当課でも、単に便利になるというところじゃなくてまちづくりでもあるので、そういった観点からもお調べいただけるとありがたいと思っております。

埋蔵物の件については詳しく説明ありがとうございました。

実際に発掘調査されたのが令和6年度ということですので。10月末の時点でしっかり結果が出てスケジュールに影響がないという報告をいただきましたので安心い

たしました。ぜひ、9年後の完成に向けて、先ほど塚本委員もおっしゃっていましたが、途中まで数字は高くなっていたのに最後足踏みしないようにしっかりと進めていただきたいと思います。

以上です。

○松本暁彦委員長 西谷委員の質疑が終わりました。

それでは、次いで、水谷副委員長。

○水谷毅委員 それでは、質問させていただきます。

今回、初めて本委員会を担当させていただくので、初歩的な質問になると思いますがよろしくお願いします。

1点目です。

阪急京都線連続立体交差事業です。今、ロータリーの工事をやっております、せっかく自転車置場を広げたと思うんですけど、またそれも一旦閉じなあかんという状態であります。自転車置場を含めまして公共施設で撤去または代替されたところはあるのか。まず、その影響についてお聞かせいただきたいと思います。

2点目、修繕料が決算概要の中にありますけども、どういう内容なのか教えてください。

3点目、アドバイザー委託料がありますが、どのような内容で委託をするのか教えてください。

4点目、土地借上料がありますが、これは工事期間中の借り上げであって、工事完了後は返却するものかどうか、お聞かせください。

5点目、付替道路は借りているものと購入しているものがあるのか聞かせていただきたいと思います。

6点目、権利購入費は、地上権のことなのか、そして工事完了後はなくなるものな

のかお聞かせください。

7点目、連続立体交差事業負担金があります。これはどこに支払うものなのか、また、どんな費用なのかお聞かせください。

8点目、契約業者の記載が事務報告書にも載っております。物価高騰等で非常にどの事業者も経営状態を注視すべきところだと思っております。この経営状況を市として定期的に確認をして、当初契約の内容が潤沢に進むことができるのかどうかのチェックを行っているのかお聞かせいただきたいと思います。

次に、9点目です。

令和5年度中にいわゆる説明会、地権者であったり住民の方であったりは実施されているのかです。

10点目、実際の仮線工事は全ての用地取得が完了もしくははめどが立った時点で始めるのか。それともある程度見込みを持ちながら、できるところから進める方式なのか、お聞かせいただきたいと思います。

次に、1点目として、摂津市駅東口です。1令和5年度に取り組みされた内容をおおむねで結構ですでお聞かせいただけたらと思います。

次に、12点目。

摂津市駅東側も西側も影響しますが、今、東口のところに新しく薬局もできまして、比較的大きな駐車場もなくなったりしております。それぞれの駐車場に対して令和5年度もしくは今後の展開について分かる範囲でお知らせいただけたらと思います。

次、13点目としまして、摂津市駅西口なんです。先ほど西谷委員からも利用者の住居状況についてのお話がありました。

例えば、タワーマンションの下にどういう施設が欲しいのかというニーズ調査や、

吹田市にもきちんとホットラインで確認ができていますかどうか。また、摂津市の場合、安威川以南からバスで利用されてる方も結構いらっしゃいます。そういったニーズ調査は、市がやるべきなのか事業者がやるべきなのか、協会もあると思いますけど、市で考えていることがあれば教えてください。

以上13点です。お願いします。

○松本暁彦委員長 答弁を求めていきたいと思います。

西課長。

○西連続立体交差推進課長 まず、1点目の自転車置場などこれまでの公共施設で撤去されたところがあるかというお問い合わせでございます。これまでに公共施設で撤去した場所につきましては、仮設駅前広場の整備工事に伴い、保健センター内の植栽等を一部撤去しており、仮設駅前広場の歩道として整備させていただいております。

また、駅周辺の自転車駐輪場やレンタサイクルは、今後事業の進捗に伴い移設が必要となります。施設利用者への影響が出ないように現在、代替施設の工事発注に向け準備を進めているところでございます。

2点目の質問、修繕料の内容についてです。用地取得後の用地を管理するための立入り防止のフェンスであったり、不法投棄防止のための用地管理用のフェンスの設置、それから防草シートの敷設や除草の作業、それから建物等の既存の排水管が残っている場合につきましては、こういったものの撤去なども行っているものでございます。

3点目、アドバイザー委託料の内容についてです。本事業では、鉄道工事の早期着手に向けまして事業に必要な用地を早期に取得することが重要となります。取得が

必要な土地やその上にある建物や工作物などは個人の財産であり、これらの取得や移転は相手方の日常生活に大きな影響を及ぼすものでございますから、交渉が困難となるケースや長期化するケースも多くございます。

用地交渉や補償交渉におきましては、様々な土地や相続に関する問題だけではなく、権利者ごとにそれぞれ個別具体的に様々な事情を持った方がおられますことから、こういった権利者様に対し、適切に対応するとともに、新たな税制等の法整備や法改正などにも迅速かつ適正に対応する必要があります。これら課題の対応方法につきまして、弁護士や司法書士といった各分野の専門家より助言を得ることで職員の不足する知見や専門的知識を補うことを目的に、アドバイザー契約を結んでいるものでございます。

続きまして4点目、土地借上料の借上げ期間と工事完了後の取扱いについてでございます。鉄道東側の仮線用地及び鉄道工事の施工ヤードになる用地につきましては、地上権設定契約を基本とさせていただいております。一部地権者につきましては、土地賃貸借契約を締結しておりますことから、毎年その地代を権利者様に対しお支払いするものでございます。

借地期間につきましては、基本的に事業に伴います仮設道路及び鉄道仮線施設等の構築物撤去完了までの期間とさせていただいておりますので、工事完了後は相手方に返却させていただくことになっておるものでございます。

引き続き5点目です。

付替道路用地は借りているものと購入しているものがあるかというお問い合わせでございます。環境側道用地は基本的には購入

しておりますが、付替道路用地につきましては、購入ではなく地権者の方にお借りしているというものでございます。こちらのも返却させていただくという形になります。

6点目、権利購入費の内容と事業完了後の取扱いについてのお問い合わせでございます。本事業では、先ほども申し上げましたとおり基本的に東側を借地にて確保しておりますので、地権者との契約におきましては、賃貸借契約に変えて、基本的に地上権を設定し、権原を確保させていただいております。

この地上権の設定に対して補償金をお支払いさせていただいているものでございます。委員が御質問の事業完了後につきましては、地上権設定の登記を外しまして地権者に返却させていただくということになります。

7点目の質問、連続立体交差事業負担金はどこに支払うものかというお問い合わせでございます。本事業は関係者間で事業費の負担割合を定めておまして、事業費のうち、阪急電鉄が6%、残り94%を100としたとき、55%が国、30%が大阪府、15%が本市の負担割合となっております。

当面は毎年度の連立事業の15%を委員お示しの連続立体交差事業負担金として大阪府へお支払いするということになってございます。

引き続きまして、8点目、契約する請負業者の経営等について確認をされているのかというお問い合わせです。修繕及び業務委託などの発注につきましては、随意契約によるものが多いのですが、これらにつきましては基本的に市の登録業者へ発注しておりますことから、特に原課では経営状況な

どの確認等は行っておりません。

しかし、単価契約など契約時において財務規則上の定めのあるものを除きましては、例えば準備工事など入札による工事発注等につきましては、請負業者から履行保証金が契約時に保証会社等に納められます。万一、債務が不履行となった場合でも経済的な損失が発生した場合は金銭的に補償される形で対応することとなっております。

9点目の質問、令和5年度の説明会の実施状況でございます。

令和5年度は、補償内容や設計、工事のスケジュールについての説明会を計4回実施させていただいております。

令和6年1月に阪急摂津市駅前の大型区分所有マンションにて補償内容の説明会と駅前広場の工事内容について説明会を1回実施、駅前広場の工事につきましては、同時期に駅利用者向けの説明会を1回実施しております。

令和5年4月には、山田川付近の大型区分所有マンションにて補償内容、駐車場移転の部分になりますけれども、説明会を1回、令和5年6月に庄屋公園管理棟にて、庄屋公園支障移転工事の内容につきまして、施工中の状況や整備後の状況についての説明会を1回実施しており、計4回となっております。

最後に、実際に仮線の工事に取りかかる時期についてでございます。先ほど野口委員の質問でも答弁させていただいたところです。仮線工事の着手時期につきましては、現段階では具体的な着手時期を事業主体である大阪府や鉄道工事を行う阪急電鉄からは伺えてはおりません。

阪急電鉄からは鉄道工事に着手するためにはある程度連続的にまとまった用地

が必要であると伺っておりますが、用地取得も進んでおり、準備工事も一定進んでおりますので、本市としては既に工事着手可能な段階にあると考えております。これらの状況を踏まえまして、事業主体である大阪府や鉄道工事を行われます阪急電鉄に対し、できるだけ早期にしかるべきタイミングで鉄道工事に着手していただけるよう強く求めているところでございます。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 藤井課長。

○藤井都市計画課長 それでは、千里丘駅西地区再開発事業に関する質問に答弁申し上げます。

商業施設のニーズ調査でございます。

こちらにつきましては、特定建築者の提案の中でも周辺地域の商業施設の状況ですとかニーズなど様々、検討・調整をされております。

その中で、今回の千里丘駅西地区の特徴である子育てファミリー世帯のニーズに応える駅前商業施設ですとか、駅周辺地区の日用品のさらなる充実と買回り品等のにぎわいや回遊性を高める駅前の商業施設というところでニーズを踏まえて、現在テナントの誘致などをされている状況でございます。

以上でございます。

○松本暁彦委員長 水谷委員。

○水谷毅委員 答弁ありがとうございます。

1点目の自転車置場等の進め方についてです。

利便性が低下しないように無事故で進めさせていただきたいことを要望とします。

2点目の修繕料についてはよく分かりました。2キロメートルを超える幅広い工事でもありますし、付替道路とか含めたら

結構長いと思うんです。そういう養生的な部分は、子供も多い地域になってますので、しっかり漏れがないのか定期的に確認をして今後も進めてほしいと思います。要望です。

それから3点目のアドバイザー委託料について、法的な部分であるとか、諸手続きが必要であるということに理解しました。

毎日、庁舎の5階部分も遅くまで電気がついてます。メンタル面においてもアドバイスを受けれるような、これは職員の方であるとか利用者の方であるとか、ある意味、仮設というか飯場みたいな状態で作業される方もあると思います。その辺も含めてしっかりサポートしていただいて思わぬところで事故が発生しないように考慮していただきたいことを要望します。

4点目、土地借上料については、工事までということに理解しました。

5点目の付替道路も同じような形ということで把握できました。

6点目の権利購入費についても、これも同じような形で工事後は返却ということに分かりました。

7点目の連続立体交差事業負担金は、大阪府に支払うということに理解しました。歳入を見ますと、いっぱい歳入があって、それをいろいろ振り分けていってるものの中に大阪府に返すような感じもあると理解ができました。

取扱金額も大きいので、計算上いろいろミスがないように、複数の目で確認をしていただきたいと思います。

次に8点目の契約業者の経営状況については、万が一のときには費用的には補償されているという内容をお聞きしました。

ただ、孫請けで仕事をされたりとかして、何かあったら全体の工期にも影響してく

ると思うんです。これができたらこれやという流れで作業を進めていると思うので、そういう意味では所管は変わって財政とかかと思うんですけども、大体、現場を見ていたら工事業者の雰囲気は何となく分かると思うんです。その辺の感性を磨きながら遅滞なく進めていただきますよう要望したいと思います。

9点目の説明会については、分かりました。

結構頻繁に開催していただいているということで、地域の皆さんも喜ばれていると思います。

鳥飼地域の安威川以南の方はどんなのができるんかという気持ちを持っておられます。そういう部分のアナウンスというか、インフォメーションも考慮していただけたらと思います。よろしくをお願いします。

それから、10点目の用地取得完了後、工事の進め方です。

今からでもできることはあるということで、全体のバランスもあると思うので、少しでも早く進めるようにお願いしたいと思います。

通るたびに風景が変わるといふか、昨日までここは通れていたのに、明日からこっちになったとか、状況が変わると思います。子供たちの通学路についても、しっかり教育委員会や学校と連携していただいて、事故のないようによろしくお願ひしたいと思ひます。

それから13点目のニーズ調査に關してです。よくできたものの住民の考えと違ふまちになってしまったという声を聴くまちづくりもあります。その辺、自分だけの目じゃなくていろいろな方の目であるとか感覚とかを大事にさせていただいて、いいのができたと最後におっしゃっていただ

けるようにお願いをいたしまして質問を終わります。

以上です。

○松本暁彦委員長 以上で質疑を終わります。

暫時休憩します。

(午後0時2分 休憩)

(午後0時3分 再開)

○松本暁彦委員長 再開します。

討論に入ります。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○松本暁彦委員長 討論なしと認め、採決をいたします。

認定第1号所管分について、認定することに賛成の方の挙手を求めます。

(挙手する者あり)

○松本暁彦委員長 全員賛成。

よって、本件は認定すべきものと決定いたしました。

これで本委員会を閉会します。

(午後0時4分 閉会)

委員会条例第29条第1項の規定により、署名する。

駅前等再開発特別委員長 松本 暁彦

駅前等再開発特別委員 水谷 毅